

2024

Knivstabostäder AB
Årsredovisning





Innehåll

VD har ordet.....	1
Det här är Knivstabostäder.....	2
Förvaltningsberättelse	5
Nyckeltal	10
Förändring eget kapital	11
Resultaträkning	12
Tillgångar	13
Eget kapital och skulder	14
Kassaflödesanalys	15
Noter och redovisningsprinciper	16

VD har ordet

Här ges ett bra tillfälle att framhålla de goda grannskap som vi skapat tillsammans med våra hyresgäster, som ger ett stort värde till Knivstabostäder.

För att kunna fortsätta utveckla och odla dessa goda grannskap och bidra till att skapa en bra hembygd för oss Knivstabor krävs en sund och stark ekonomi i bolaget, och då behövs samsyn mellan Knivstabostäder som bolag, våra kunder och våra ägare. Bolaget har idag inte den ekonomiska styrka som behövs för de utmaningar vi står inför.

För att förstå utmaningarna Knivstabostäder står inför är det viktigt att blicka bakåt till vår tillkomst i samband med att Knivsta bröt sig loss från Uppsala och blev egen kommun 2003. Fastigheterna, som redan vid den tiden var ca 40 år gamla, hade dragit på sig en underhållsskuld som Knivstabostäder inte hade medel att hantera. Tio år senare var läget akut då trycksatta rör allt oftare gav upphov till rejäla invändiga vattenskadorna. Situationen krävde omedelbara åtgärder. Istället för traditionell helrenovering kom Knivstabostäder och Hyresgästföreningen överens om att prova en ny modell, BoKvar, där de faktiska kostnaderna för renoveringarna åtföljdes av en extra årlig hyreshöjning. På så sätt skulle Knivstabostäder få möjlighet att komma ifatt med underhållet av sina fastigheter utan att behöva höja hyran markant.

Överenskommelsen med Hyresgästföreningen var att denna extra hyreshöjning inte skulle påverka den årliga höjningen, något som inte efterlevts helt.

Nödvändiga utvändiga åtgärder har under tiden BoKvarprojektet drivits fått stå tillbaka. Nu är det hög tid att se över skalskydd - tak, fasader och dräneringar - för att skydda husen från vatten utifrån. De stora investeringar detta kräver förklarar den stora hyreshöjning vi har flaggat för i år.

Arbetet med att hitta en väg framåt som är acceptabel för alla parter pågår. Årets hyresförhandling är ett viktigt vägskepp för Knivstabostäder. Kommer vi att kunna utvecklas eller påbörjas en avveckling.

Med förhoppning om samsyn för ett hållbart Knivstabostäder.

Väl mött i våra fina bostadsområden.

Hans-Petter Rognes

Verkställande direktör



Det här är Knivstabostäder

Knivstabostäder AB är kommunens allmännyttiga bostadsbolag och ägs av Knivsta Kommunhus AB. Det innebär att bolaget ska främja bostadsförsörjningen i Knivsta kommun och skapa trivsamma, trygga och attraktiva bostadsområden för kommunens invånare. Knivstabostäder har ett ansvar att bygga nya bostadslägenheter för att möta det behov som skapas när befolkningen i kommunen växer. Merparten av överskottet från verksamheten arbetar vidare i bolaget och ska i regel användas för att klara investeringar och ligga till gagn för hyresgäster och på längre sikt ägaren.

Hållbarhet och Agenda 2030 är ett av Knivstabostäders viktigaste fokusområden.

Knivstabostäder har ett nära samarbete med socialnämnden och bidrar till nämndens behov av bostadslägenheter. Det är en viktig del i bolagets arbete med social hållbarhet. Förutom hållbarhet ska Knivstabostäder vara Knivstas bästa hyresvärd, en attraktiv arbetsgivare och jobba aktivt med digitalisering.

Tillsammans samarbetar vi för att erbjuda den bästa servicen och bli den bästa hyresvärden som vi kan bli.

Organisationen

Bolaget har sedan starten 2003 haft ett nära samarbete med Kommunfastigheter i Knivsta AB, som förvaltar och sköter kommunens verksamhetslokaler.

Knivstabostäder hade per 2024-12-31 tre anställda som bestod av två fastighetsskötare och en fastighetsskötare utemiljö. En av fastighetsskötarna avslutade sin anställning vid årsskiftet 2024/2025.

Ledningsgruppen delas med Kommunfastigheter och består av VD, fastighetschef, projektchef, ekonomichef, skötselchef och driftchef. Personal och resurser hyrs från Kommunfastigheter utifrån behov.

Projekt och större underhåll

Förändringar i fastighetsbeståndet

Inga större bygg- eller underhållsprojekt har genomförts i Knivstabostäder under 2024. En restriktiv ekonomisk hållning gällande inre underhåll har inneburit att vi fokuserat på vattenskador och annan yttre påverkan.

Planerat underhåll

Underhållsplaner har under 2024 genomgått. Kompletterande arbete kvarstår med att skapa ökad detaljnivå för respektive fastighets underhållsplan. En genomlysning av myndighetskrav i förvaltning har påbörjats.

Knivstabostäder har under året planerat och samordnat nyinstallation av RCO passersystem på ett av dom sista kvarstående områdena och integrerat dessa med den nya boende-appen.

Nu är sammanlagt fyra av Knivstabostädernas områden uppgraderade. Det gamla systemet är utdaterat och det är svårt att få tag i reservdelar.

Lägesbildsarbete har genomförts i samarbete med Knivsta kommun och Polisen.

Detta är ett strategiskt brottsförebyggande arbete som följs upp av analys och åtgärdsplaner för inrapporterade händelser.

Akuta åtgärder

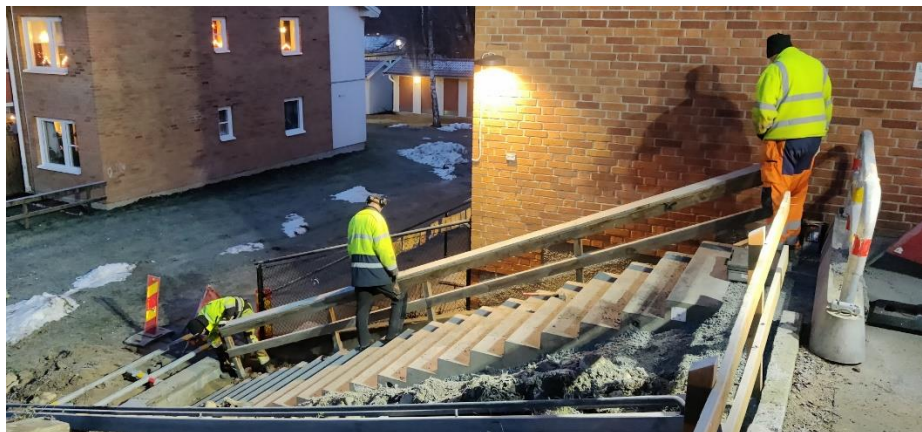
Det har varit några större vattenläckor under 2024 både i lägenheter och allmänna utrymmen, men dessa har återställts på ett utmärkt sätt. Det finns fortsatta utmaningar i beståndet där vi ser att den tekniska livslängden har uppnåtts i bland annat energimätning och ett nytt system behöver upphandlas.

Vakanser

Vi har vakanser på några kontorsutrymmen på Kontorshotellet men annars är vi stolta över att kunna meddela att alla övriga lokaler och bostäder är uthyrda.

Felanmälningar

Under året har antalet felanmälningar varit normalt jämfört mot tidigare år. De åtgärdas normalt sett inom 5 arbetsdagar med fokus på trygghet för våra anställda och våra hyresgäster.



Trappupprustning Forsbyvägen

Energi

Systematiskt energiarbete har fortsatt och är ett omfattande projekt. Det innebär att tänka mer långsiktigt gällande energifrågan med hjälp av ett systematiskt arbetssätt och det kommer att lägga grund för att skapa långsiktiga förbättringar och besparingar för bolagen. Det innehåller bland annat:

- Energikartläggning
- Ronderingsrutiner
- Uppföljningssystem
- Optimering

Under stora delar av 2024 var den tjänst som ska ombesörja detta arbete vakant, men vi går in i 2025 med förnyad kraft.

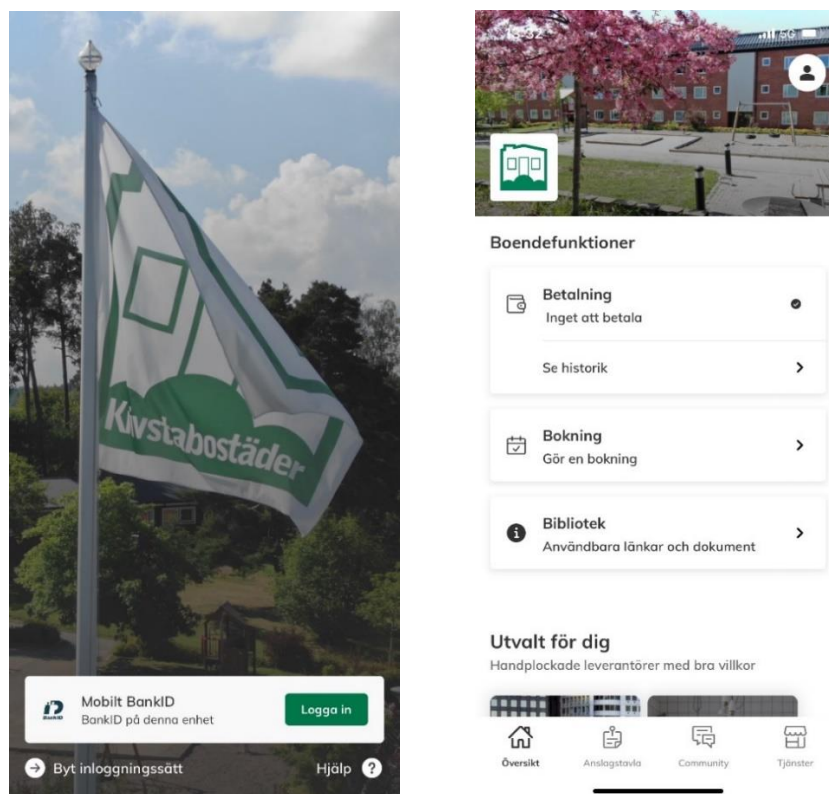
Övrigt

Det har gjorts en stor insats med att rensa ut övergivna saker från både vindar och källargångar. Arbetet kommer att fortgå i vissa områden under 2025.

Alla tak har besiktats både med drönare och fysiskt på plats för att få en korrekt bild av den tekniska livslängden.

Under 2024 implementerades en mobilapp för boende i Knivstabostäder. Detta för att underlätta informationsflöde och tillgänglighet mellan boende och bolag. Appen erbjuder möjlighet för bokning av tvättstugor och grillplatser, fakturainformation, och den har även en anslagstavla för användare i respektive områden där hyresgästerna kan kommunicera med varandra.

Appen har mottagits mycket positivt och har laddats ner av majoriteten av de boende.



Den nyimplementerade mobilappen för bostadshyresgäster

Styrelsen och verkställande direktören för Knivstabostäder AB avger härmed årsredovisning för verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Knivstabostäder AB (556637-3444) har sitt säte i Knivsta kommun, Uppsala län. Knivstabostäder AB är kommunens allmännyttiga bostadsbolag och ägs av Knivsta Kommunhus AB och bildades 2003 för att äga och förvalta det bestånd av bostadsfastigheter som köptes av Uppsalahem AB.

Styrelsen

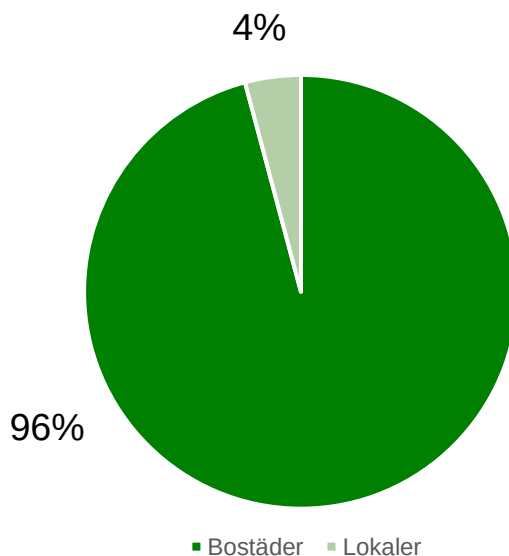
Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Knivsta kommun, Uppsala län. Styrelsens medlemmar är ordförande Simon Vikström, vice ordförande Maria Ahlestål, Johan Helenius, Luke Löwenäng och Claes Litsner som ledamöter samt Roger Andersson, Gunnar Gidlund och Christer Johansson som suppleanter. Styrelsen har haft fyra protokollförda sammanträden under året.

Fördelning av fastigheterna

I fastighetsbeståndet ingår 564 bostadslägenheter, 16 lokaler, 162 garage och 408 parkeringsplatser. Uthyrningsbar yta uppgår till 39 545 kvm, varav 37 901 kvm är bostäder.

Fastigheterna har ett sammanlagt taxeringsvärde uppgående till 523 531 (508 531) tkr.

Andel bostäder/lokaler



Bostäderna är geografiskt belägna i fem områden



Kv. Tallbacken

Särsta 3:377
Emil Sjögrensväg. 3-5 & Tallkottsvägen. 6-10
126 st lägenheter
1 st lokal
57 st garage
95 st parkeringsplatser
Byggår: 1965
Kvarteret består av 5 st trevåningshus.



Kv. Granbacken

Särsta 38:3
Emil Sjögrensväg 2-20
174 st lägenheter.
2 st lokaler
60 st garage
109 st parkeringsplatser
Byggår: 1972-1973
Kvarteret består av 8 st trevåningshus.



Kv. Gärdet

Särsta 3:379
Södervägen 21-27
84 st lägenheter
1 st lokaler
6 st garage
78 st parkeringsplatser
Byggår: 1967
Kvarteret består av 4 st trevåningshus.



Kv. Särsta

Särsta 10:2
Centralvägen 2 A-H & Apoteksvägen 4 A-E
57 st lägenheter & byggår 1957 & 1985
Särsta 3:41
Forsbyvägen 2 A-C
10 st lägenheter & byggår 1966
Särsta 3:184
Forsbyvägen 4 A-B & 6 A-G
29 st lägenheter & byggår 1966
Särsta 3:350
Centralvägen 4 A-B
12 st lägenheter & byggår 1965
12 st lokaler
30 st garage
76 st parkeringsplatser



Kv. Vrå

Vrå 1:791
Brunnbyvägen 102
24 st lägenheter
0 st lokaler
0 st garage
24 st parkeringsplatser
Byggår 2018
Kvarteret består av 1 st fyrvåningshus



Kv. Pingla

Vrå 1:791

Brunnbyvägen 104-108

46 st lägenheter

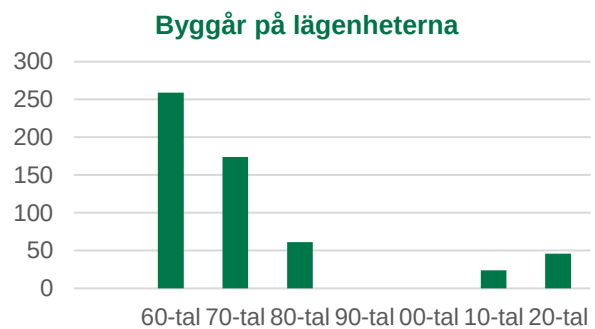
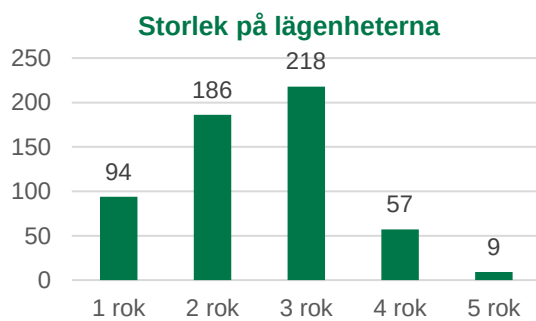
0 st lokaler

0 st garage

40 st parkeringsplatser

Byggår 2023

Kvarteret består av 1 st femvåningshus



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En överenskommelse träffades med hyresgästföreningen om en höjning av hyran med 4,75% för 2024.

Den årliga BoKvar-förhandlingen resulterade i en hyreshöjning med 0,85%.

Under året kunde 5 (12) lägenheter erbjudas Knivsta kommun, vilket är i enlighet med gällande ägardirektiv.

Underhåll och reparationer

Under året genomfördes underhåll om totalt 4 431 tkr (4 976 tkr), varav det inre underhållet av lägenheter utgjorde huvuddelen av kostnaderna. Kostnaderna för reparationer uppgick till 5 228 tkr (4 848 tkr).

Omsättning och resultat

Totala intäkter uppgick till 57 765 tkr (50 010 tkr). Avskrivningar som belastar resultatet uppgick till 9 454 tkr (8 049 tkr). Rörelseresultatet uppgick till 8 646 tkr (4 842 tkr). Resultat efter finansiella poster och skatter uppgick till 1 665 tkr (935 tkr).

Likviditet och soliditet

Likvida medel uppgick per 2024-12-31 till 120 tkr (121 tkr) och bolagets tillgodohavande på koncernkontot uppgick till 9 776 tkr (2 717 tkr). Soliditeten var vid årets slut 24,5% (24,0%).

Antal anställda

Antalet anställda på helårsbasis uppgår till 3 (3) personer.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Knivstabostäder har relativt låg riskexponering och låga vakanser. Skuldsättningen är högre än tidigare p.g.a. lån till vår nyproduktion, men fortfarande relativt låg i förhållande till marknadsvärdet på fastigheterna.

Bolaget har drabbats av fem större vattenläckor (fyra lägenheter och en tvättstuga), vilket har givit relativt stor påverkan då det är oklart i dagsläget vad försäkringen täcker av skadorna.

Det inre och yttre underhållet bedöms vara delvis eftersatt. Risken hanteras genom att det under året har påbörjats en förhandling om hyreshöjningar för inre och yttre underhåll. Förhandlingen väntas vara klar under första kvartalet 2025.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	55 788 914 kr
Årets resultat	<u>1 665 175 kr</u>
Totalt	57 454 088 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie, totalt	0 kr
i ny räkning överförs	<u>57 454 088 kr</u>
Totalt	57 454 088 kr

Styrelsens bedömning av det kommunala uppdraget

Styrelsen bedömer att verksamheten som bedrivits under kalenderåret 2024 har varit förenliga med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Avkastningskrav

Ägarens krav på avkastning fastställs av kommunfullmäktige i samband med att kommunens budget antas. I denna framgår att moderbolaget långsiktigt ska ha en soliditet som uppgår till minst 25% samt att bolaget långsiktigt ska uppnå ett resultat på 5% avkastning av omsättningen (resultat efter skatt). Soliditeten i bolaget är 24,5% (24,0%).

Resultatet för 2024 ger en avkastning efter skatt för året på 1 665 tkr (935 tkr), vilket innebär att bolaget inte uppnått ägardirektivets avkastningskrav på 5%.



Tall- & Granbacken

Nyckeltal	Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning		57 765	50 010	45 303	44 490	44 059
Rörelseresultat		8 646	4 842	5 767	4 776	7 458
Årets resultat		1 665	935	4 239	3 791	6 372
Balansomslutning		305 778	304 764	272 908	207 164	193 971
Soliditet % ¹⁾		24,5	24,0	26,5	32,8	33,1
Räntetäckningsgrad % ¹⁾		137	86	327	490	765
Avkastning på totalt kapital % ¹⁾		2,9	1,6	2,1	2,3	3,8
Avkastning på just. eget kapital % ¹⁾		2,2	1,3	5,9	5,6	9,9
Avkastn. på omsätt. (res. efter skatt)		2 888	2 500	2 265	2 225	2 203
Likvida medel		120	121	169	110	152
Skulder till kreditinstitut		205 000	205 000	170 000	106 000	106 000
Antal lägenheter (st)		564	564	518	518	518
Uthyrningsbar area, m ² (BTA)		39 545	39 545	36 718	36 718	36 718
Vakansgrad bostäder % ¹⁾		0,5	0,6	0,6	0,2	0,2
Totalt antal avflyttningar		46	79	44	65	45
Varav omflyttning inom beståndet		3	8	5	7	3

1) Se nyckeltalsdefinition under redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.

Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings - fond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	1 000 000	17 572 655	49 383 826	4 238 994	72 195 476
Föregående års resultat			4 238 994	-4 238 994	0
Förändring					
Uppskrivningsfond		-615 755	615 755		0
Årets resultat				934 583	934 583
Eget kapital 2023-12-31	1 000 000	16 956 900	54 238 575	934 583	73 130 059
Föregående års resultat			934 583	-934 583	0
Förändring					
Uppskrivningsfond		-615 755	615 755		0
Årets resultat				1 665 175	1 665 175
Eget kapital 2024-12-31	1 000 000	16 341 145	55 788 913	1 665 175	74 795 234

Resultaträkning	Belopp i kronor		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
		Not		
<i>Rörelsens intäkter</i>				
Hysesintäkter	1,3		55 008 963	47 870 102
Övriga intäkter			2 755 612	2 139 744
Summa intäkter	8		57 764 575	50 009 846
<i>Rörelsens kostnader</i>				
Drift	5		-28 784 504	-25 603 887
Underhåll			-4 431 352	-4 976 112
Administrationskostnader	6,7		-5 397 505	-5 329 588
Fastighetsskatt			-1 051 570	-1 209 716
Avskrivningar	1,4		-9 453 672	-8 048 613
Summa rörelsens kostnader			-49 118 603	-45 167 916
Rörelseresultat			8 645 972	4 841 930
<i>Finansiella poster</i>				
Utdelning på aktier och andelar			2 000	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter			122 565	119 257
Räntekostnader och liknande resultatposter	19,20		-6 386 246	-5 749 577
Summa finansiella poster			-6 261 682	-5 630 320
Resultat efter finansiella poster			2 384 290	-788 390
Skatt	9,14		-719 115	1 722 973
ÅRETS RESULTAT			1 665 175	934 583

Balansräkning	Belopp i kronor	2024-12-31	2023-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1,4,10	284 036 702	291 210 618
Maskiner och inventarier	4,11	5 558 595	5 810 089
Pågående nyanläggningar	12	1 921 270	323 180
Summa materiella anläggningstillgångar		291 516 567	297 343 887
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	13	40 000	40 000
Uppskjuten skattefordran	14	1 804 460	2 151 385
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 844 460	2 191 385
Summa anläggningstillgångar		293 361 027	299 535 272
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		211 561	424 155
Fordringar hos koncernföretag		17 757	35 047
Aktuella skattefordringar		952 713	789 556
Övriga kortfristiga fordringar	17	173 717	84 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 164 907	1 058 069
Koncernkonto Knivsta Kommun		9 776 241	2 717 214
Kassa och bank		119 663	120 795
Summa kortfristiga fordringar		12 416 559	5 228 902
SUMMA TILLGÅNGAR		305 777 587	304 764 174

Balansräkning	Belopp i kronor		2024-12-31	2023-12-31
		Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital	15		1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond	16		16 341 145	16 956 900
Summa bundet eget kapital			17 341 145	17 956 900
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat			55 788 914	54 238 576
Årets resultat			1 665 175	934 583
Summa fritt eget kapital			57 454 088	55 173 159
Summa eget kapital			74 795 233	73 130 059
<i>Avsättningar</i>				
Uppskjuten skatt	14		16 806 273	16 428 288
Summa avsättningar			16 806 273	16 428 288
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	19,20		135 000 000	140 000 000
Summa långfristiga skulder			135 000 000	140 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	19,20		70 000 000	65 000 000
Leverantörsskulder			1 534 047	2 199 555
Skulder till koncernföretag			7 011	72 662
Övriga kortfristiga skulder	21		192 295	220 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22		7 442 728	7 712 964
Summa kortfristiga skulder			79 176 080	75 205 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			305 777 587	304 764 174

Kassaflödesanalys Belopp i kronor	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	8 645 972	4 841 930
<i>Justeringar av poster i rörelseresultat som ej genererar kassaflöde från löpande verksamhet</i>		
Avskrivningar	9 453 672	8 048 613
Erhållen ränta	122 565	119 257
Erlagd ränta	-6 386 246	-5 749 577
Erhållna utdelningar	2 000	0
Betald skatt	-157 362	212 980
Rörelseflöde	11 680 600	7 473 203
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-7 025 632	7 805 032
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-1 029 747	-4 506 835
Förändring av rörelsekapitalet	-8 055 380	3 298 197
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	3 625 221	10 771 400
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter och mark	-3 382 988	-45 409 368
Maskiner och inventarier	-243 364	-410 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 626 352	-45 820 056
KASSAFLÖDE EFTER INVESTERINGAR	-1 131	-35 048 656
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	35 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	35 000 000
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 131	-48 656
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	120 795	169 451
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	119 664	120 795

Noter och redovisningsprinciper Belopp i kronor

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering.

Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader och ränteutgifter för räntederivatavtal. Belastningsströmmar från räntederivatavtal resultatförs för den period de avser.

Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras och resultatförs i den period kostnaden hänför sig till.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott i framtida beskattning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentuppdelning tillämpas för byggnader.

Noter

Belopp i kronor

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostadsbyggnader inklusive lokaler	År
Stomme och grund	100
Byggnad utvändigt - yttertak	50
Byggnad utvändigt - fasad	50-60
Byggnad utvändigt - fönster	40-50
Byggnad utvändigt - portar	30
Byggnad utvändigt - lås	20
Byggnad invändigt - Stomkompl / Innerväggar	50
Byggnad invändigt - badrum	25
Byggnad invändigt - kök	20-30
Byggnad invändigt - tvättstuga ej maskiner	20
Byggnad invändigt - tvättstuga maskiner	15
VA/VVS	50
Värme/kyla – stammar & radiatorer	50
Värme/kyla - värmepump	20
Ventilation/Luftbehandling - aggregat	30
Ventilation/Luftbehandling - Övrigt	30-50
Elsystem - övrigt ej armatur	30-40
Elsystem - armatur	20-40
Tele och datasystem - central	15
Tele och datasystem - skalskydd/lås	25
Transportsystem hissar	25-30
Styr- och övervakning	15
Solceller	40
Restpost övrigt	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter Belopp i kronor

Nedskrivning fastigheter

Nedskrivningsprövning baseras på extern värdering. Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. För fastighet med ett bokfört värde som överstiger dessa värden görs en individuell nedskrivningsprövning. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta.

Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden istället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Avsättningar

Avsättningar görs när det finns legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Noter Belopp i kronor

Bokslutsdispositioner

Förändring av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Definition av nyckeltal

Soliditet är eget kapital och 79,4% obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.
Vakansgraden under året är beräknad som hyresbortfall på grund av outhyrda bostäder i förhållande till bruttohyran för samtliga bostäder. Avkastning på totalt kapital är rörelseresultat och finansiella intäkter i förhållande till balansomslutningen. Räntetäckningsgrad är rörelseresultat efter avskrivningar och finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader. Avkastning på justerat eget kapital är årets resultat i förhållande till summa eget kapital och 79,4% av obeskattade reserver. Avkastning på omsättning är årets nettoomsättning multiplicerat med 5%.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNING

De uppskattningar och bedömningar som väsentligen påverkar Knivstabostäder är primärt kopplade till nyproduktion samt värdering av fastigheter.

Vid nyproduktion görs bedömningar av produktionskostnader, framtida räntenivåer, framtida hyreshöjningar och kostnadsförändringar. Värdering av fastighetsbestånd görs av extern värderingsman och värderingen uppvisar betydande övervärden. Inget nedskrivningsbehov föreligger inom beståndet.

NOT 3 HYRESINTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Hyror bostäder netto*	49 961 784	44 162 160
Hyror lokaler	2 062 817	1 933 124
Hyror bilplatser	2 984 362	1 774 818
Summa	55 008 963	47 870 102

*Summa hyresintäkter inklusive hyresbortfall

NOT 4 AVSKRIVNINGAR

Immateriella tillgångar	0	21 297
Byggnader och mark	8 083 510	6 792 030
Uppskrivning	875 304	875 305
Maskiner och inventarier	436 420	323 541
Bilar och andra transportmedel	58 438	36 440
Summa	9 453 672	8 048 613

Noter	Belopp i kronor	2024-12-31	2023-12-31
--------------	-----------------	-------------------	-------------------

NOT 5 DRIFTKOSTNADER

Fastighetsskötsel och städ	8 214 426	7 465 951
Uppvärmning	5 718 988	5 011 674
Reparationer	5 228 408	4 848 785
Vatten	3 215 878	2 509 703
Avfallshantering	2 144 915	2 106 331
Fastighetsel	2 378 716	2 140 041
Fastighetsförsäkring	546 045	467 623
Övriga kostnader	1 337 130	1 052 779
Summa	28 784 504	25 603 887

NOT 6 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

<i>Revisionsuppdrag</i>		
Ernst & Young AB	176 800	199 013
<i>Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget</i>		
Ernst & Young AB	6 000	9 750
Summa	182 800	208 763

NOT 7 PERSONAL M.M.

<i>Löner, extra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelse och VD	121 335	125 978
Övriga anställda	1 382 184	1 703 645
Sociala avgifter	470 812	573 243
Pensionskostnader (varav styrelse 0 kr)	118 478	149 925
Summa	2 092 809	2 552 792

VD är anställd av Kommunfastigheter i Knivsta AB.

Medeltalet anställda

Kvinnor	0	0
Män	3	3
Summa	3	3

Uppgifter om sjukfrånvaro för perioden 2024-01-01 – 2024-12-31 lämnas ej eftersom anställda i gruppen är färre än tio (10).

Noter Belopp i kronor

2024-12-31

2023-12-31

NOT 8 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

Av årets totala hyror avser 2,28% (3,82%) Knivsta Kommun och 0,23% (0,23%) Kommunfastigheter i Knivsta AB.

Av övriga intäkter är 24,27% (41,00%) Kommunfastigheter i Knivsta AB och 0,65% (1,58%) Knivsta Kommun.

Av årets totala inköp avser 16,22% (16,88%) Kommunfastigheter i Knivsta AB och 7,05% (7,23%) Knivsta Kommun.

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skatt	5 795	1
Uppskjuten skatt	-724 910	1 722 972
Skatt på årets resultat	-719 115	1 722 973
Redovisat resultat före skatt	2 384 290	-788 390
Avstämning aktuell skatt		
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	486 141	-162 408
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	242 292	479 188
Skatteeffekt av ej avdragsgilla intäkter	-3 523	-3 865
Skatteeffekt av bokfört resultat för avskr på byggnader mm	163 824	356 166
Skatteeffekt av andra skattemässiga justeringar	-541 809	-784 579
Skatteeffekt av skattemässigt underskott	-346 925	115 499
Skattereduktion förnybar el	5 795	0
Redovisad aktuell skattekostnad	5 795	1

Noter Belopp i kronor	2024-12-31	2023-12-31
NOT 10 BYGGNADER OCH MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	331 653 371	202 906 944
Omklassificeringar	1 784 898	128 835 137
Årets försäljning/utrangering	-95 080	-88 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	333 343 189	331 653 371
Ingående ackumulerade avskrivningar	-61 687 002	-54 983 682
Årets försäljning/utrangering	95 080	88 710
Årets avskrivningar	-8 083 510	-6 792 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 675 432	-61 687 002
Ingående ackumulerade uppskrivning	21 244 249	22 119 554
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-875 304	-875 305
Utgående ackumulerade uppskrivning	20 368 945	21 244 249
Bokförda värden mark och byggnader	284 036 702	291 210 618
Taxeringsvärde		
Byggnader	410 500 000	395 500 000
Mark	113 031 000	113 031 000
Summa	523 531 000	508 531 000

Bolagets fastigheter utgörs av bostadsfastigheter som innehas för långsiktig uthyrning och dessa klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. För upplysningsändamål görs periodvis en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge och skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser.

Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde.

Värdering av hela beståndet gjordes 2022 av extern värderingsman.

2023 och 2024 är värderingen genomförd internt och stickprovskontrollerad av oberoende värderingsman. Värderingen baseras på separata kassaflödesanalyser per objekt, och inget nedskrivningsbehov fanns 2024. Fastigheterna har 2024-12-31 värderats till 934 500 tkr.

Uppskrivning av byggnadernas värde

I samband med kommundelningen då Knivsta kommun bildades överläts Uppsalahems fastigheter i Knivsta kommun till Knivstabostäder AB. Vid överlåtelsen av fastigheterna sattes priset i enlighet med överenskommelsen om kommundelningen till 64 372 467 kr. Uppskrivningen har därefter gjorts med 38 000 000 kr.

Noter Belopp i kronor

2024-12-31

2023-12-31

NOT 11 MASKINER OCH INVENTARIER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 855 793	2 282 848
Årets inköp	243 364	410 688
Omklassificeringar	0	4 162 257
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 099 157	6 855 793
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 045 704	-685 723
Årets avskrivningar	-494 858	-359 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 540 562	-1 045 704
Bokförda värden maskiner och inventarier	5 558 595	5 810 089

NOT 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	323 180	87 911 206
Under året nedlagda kostnader	3 382 988	45 409 368
Omklassificeringar	-1 784 898	-132 997 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 921 270	323 180

NOT 13 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Andra aktier och andelar	40 000	40 000
Summa	40 000	40 000

Aktier HBV Insatskapital 40 000 kr

NOT 14 AVSÄTTNINGAR

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster samt underskottsavdrag har resulterat i uppskjutna skattefordringar och skulder.

Uppskjuten skattefordran

Vid årets ingång	2 151 385	0
Outnyttjade underskottsavdrag	0	2 151 385
Nyttjade underskottsavdrag	-346 925	0
Vid årets utgång	1 804 460	2 151 385

Uppskjuten skatteskuld

Vid årets ingång	-16 428 288	-15 999 875
Tillkommande skatteskulder	-377 985	-428 413
Vid årets utgång	-16 806 273	-16 428 288

Summa uppskjuten skatt	-15 001 813	-14 276 903
-------------------------------	--------------------	--------------------

Noter Belopp i kronor

2024-12-31

2023-12-31

NOT 15 AKTIER

Aktiekapitalet består av 100 st 10 000 nominellt värde	1 000 000	1 000 000
Summa	1 000 000	1 000 000

NOT 16 UPPSKRIVNINGSFOND

Belopp vid årets ingång	16 956 900	17 572 655
Uppskjuten skatt	159 755	159 755
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-775 510	-775 510
Summa	16 341 145	16 956 900

NOT 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	21	44
Övriga kortfristiga fordringar	173 696	84 022
Summa	173 717	84 066

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda hyreskostnader	38 138	37 641
Förutbetalda leasingavgifter	7 860	16 806
Förutbetalda försäkringspremier	61 724	48 049
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 057 185	955 573
Summa	1 164 907	1 058 069

Noter Belopp i kronor	2024-12-31	2023-12-31
NOT 19 SKULDER SOM AVSER FLERA POSTER		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Kommuninvest, <i>fast ränta 0,98% (0,98%)</i>	15 000 000	15 000 000
Kommuninvest, <i>rörlig ränta 3,05% (4,44%)</i>	15 000 000	15 000 000
Kommuninvest, <i>fast ränta 2,63%</i>	15 000 000	15 000 000
Kommuninvest, <i>fast ränta 3,42%</i>	20 000 000	20 000 000
Kommuninvest, <i>fast ränta 3,07%</i>	15 000 000	15 000 000
Kommuninvest, <i>fast ränta 3,29% (3,29%)</i>	15 000 000	15 000 000
Kommuninvest, <i>fast ränta 3,58% (3,58%)</i>	0	15 000 000
Kommuninvest, <i>fast ränta 3,57% (3,57%)</i>	15 000 000	15 000 000
Kommuninvest, <i>fast ränta 3,19% (-%)</i>	25 000 000	0
Nordea, <i>fast ränta 0,39% (0,39%)</i>	0	15 000 000
Summa	135 000 000	140 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kommuninvest, <i>fast ränta 3,21%</i>	0	5 000 000
Kommuninvest, <i>rörlig ränta 2,96% (4,39%)</i>	20 000 000	20 000 000
Kommuninvest, <i>rörlig ränta 2,95% (4,36%)</i>	20 000 000	20 000 000
Nordea, <i>rörlig ränta 0,00% (4,58%)</i>	0	20 000 000
Kommuninvest, <i>fast ränta 3,58% (3,58%)</i>	15 000 000	0
Nordea, <i>fast ränta 0,39% (0,39%)</i>	15 000 000	0
Summa	70 000 000	65 000 000
Summa skulder till kreditinstitut	205 000 000	205 000 000
Löptid kortare än 1 år	70 000 000	95 000 000
Löptid mellan 1–5 år	105 000 000	80 000 000
Löptid längre än 5 år	30 000 000	30 000 000

Lånen har kommunal borgen eller pantbrev i fastigheter som säkerhet.

Noter Belopp i kronor

2024-12-31

2023-12-31

NOT 20 DERIVAT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Moderbolag	2024-12-31		2023-12-31	
	Upplupen ränta	Verkligt värde	Upplupen ränta	Verkligt värde
Skulder				
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas				
Ränteswappar	115 891	876 807	173 473	1 496 163

Per balansdagen har bolaget ett säkringsinstrument som omfattas av regelverket för säkringsredovisning. Säkringsinstrumenten är ränteswappar som säkrar lån till rörlig ränta. Ränteswapparnas sammanlagda nominella belopp uppgår till 30 mkr (fg. år 30 mkr).

Säkringsförhållandets effektivitet har testats per balansdagen genom att jämföra de huvudsakliga villkoren för säkringsinstrumentet med de huvudsakliga villkoren för den säkrade posten. De kritiska villkoren utgörs av nominella belopp, löptid, räntebas (frekvens för räntebetalningar och räntesättningsstidpunkt) samt räntesättning vid negativ Stibor. Säkringsförhållandet anses vara effektivt så länge det inte sker någon väsentlig förändring av de huvudsakliga villkoren för antingen säkringsinstrumentet eller den säkrade posten. Förfarandet finns dokumenterat i en säkringsrapport.

NOT 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

2024-12-31

2023-12-31

Utagsbeskattning moms	111 269	162 452
Momsskulder	51 501	22 651
Personalskatt	24 401	35 542
Övriga kortfristiga skulder	5 124	0
Summa	192 295	220 645

Noter Belopp i kronor

2024-12-31

2023-12-31

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arbetsgivaravgifter	33 652	44 299
Upplupna löner	12 721	48 465
Upplupna semesterlöner och kompskulder	98 017	80 923
Upplupna sociala avgifter	34 794	40 654
Uppl. särskild löneskatt på pensionskostnader	27 333	35 562
Upplupna räntekostnader	1 354 376	1 202 432
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	4 480 820	4 190 865
Upplupna driftkostnader	280 837	619 227
Upplupen el	247 800	250 285
Upplupen värme	753 361	731 623
Upplupna sopor	46 503	11 765
Övriga uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	1 265	256 864
Upplupet revisionsarvode	71 250	200 000
Summa	7 442 728	7 712 964

NOT 23 STÄLLDA PANTER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

<i>Ställda säkerheter</i>		
Nyttjade fastighetsinteckningar	96 683 700	84 670 700

Knivsta den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Simon Vikström
ordförande

Maria Ahlestål
vice ordförande

Johan Helenius
ledamot

Lucas Löwenäng
ledamot

Claes-Göran Litsner
ledamot

Hans-Petter Rognes
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Ernst & Young AB

Åsa Felton
Auktoriserad revisor



Granbacken



Knivstabostäder AB
Centralvägen 19E
741 40 Knivsta
Org.nr: 556637-3444

Besöksadress: Centralvägen 19E
Postadress: 741 40 Knivsta
Telefon: 018-34 71 30
knivstabostader@knivsta.se
www.knivstabostader.se